

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江钱江生物化学股份有限公司拟发行股份
购买资产涉及的海宁市水务投资集团有限公司持有的
海宁实康水务有限公司股权价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2021〕398号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二一年五月二十八日

目 录

声明.....	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程	12
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告使用限制说明	24
十三、资产评估报告日	25
资产评估报告·附件	
一、与评估目的相对应的经济行为文件	26
二、被评估单位基准日审计报告	48
三、委托人和被评估单位法人营业执照	97
四、评估对象涉及的主要权属证明资料	100
五、委托人和其他相关当事人的承诺函	116
六、签名资产评估师的承诺函	119
七、资产评估机构备案公告和从事证券服务业务备案名单	120
八、资产评估机构法人营业执照	122
九、签名资产评估师职业资格证书登记卡	123
十、资产评估委托合同	126
资产基础法评估结果汇总表及明细表	133

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

浙江钱江生物化学股份有限公司拟发行股份 购买资产涉及的海宁市水务投资集团有限公司持有的 海宁实康水务有限公司股权价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2021〕398号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江钱江生物化学股份有限公司（以下简称钱江生化公司）和海宁市水务投资集团有限公司（以下简称海宁水务公司），本次资产评估的被评估单位为海宁实康水务有限公司（以下简称实康水务公司）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据海宁市资产经营公司关于同意浙江钱江生物化学股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金有关事项的函、海宁市资产经营公司关于同意参与浙江钱江生物化学股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金有关事项的函、浙江钱江生物化学股份有限公司第九届董事会第四次会议决议，钱江生化公司拟发行股份购买海宁水务公司持有的实康水务公司股权，为此需要对实康水务公司的股东部分权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供实康水务公司股东部分权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的实康水务公司的股东部分权益。

评估范围为实康水务公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审

计的截至 2020 年 12 月 31 日实康水务公司全部资产及相关负债。按照实康水务公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2020 年 12 月 31 日财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 283,992,871.06 元、76,573,389.59 元和 207,419,481.47 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和市场法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用市场法评估结论作为实康水务公司股东全部权益的评估值，实康水务公司股东全部权益的评估价值为 239,000,000.00 元（大写为人民币贰亿叁仟玖佰万元整），与账面价值 207,419,481.47 元相比，评估增值 31,580,518.53 元，增值率为 15.23%。

截至评估基准日，海宁水务公司持有实康水务公司 40%股权，按此比例计算，海宁水务公司持有实康水务公司的股权评估价值为 95,600,000.00 元。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对钱江生化公司拟发行股份购买实康水务公司的股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起至 2021 年 12 月 30 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

新型冠状病毒肺炎疫情现已在全球爆发。对于截至评估基准日实康水务公司实际经营情况和市场状况在评估时已适当考虑，但是由于目前该疫情对后续经济形势的影响仍难以准确预估，如后续发展情况与本次评估估算存在较大差异将影响评估结论。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

浙江钱江生物化学股份有限公司拟发行股份 购买资产涉及的海宁市水务投资集团有限公司持有的 海宁实康水务有限公司股权价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2021〕398号

浙江钱江生物化学股份有限公司、海宁市水务投资集团有限公司：

坤元资产评估有限公司接受你们的共同委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对浙江钱江生物化学股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的海宁实康水务有限公司股东部分权益在2020年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江钱江生物化学股份有限公司和海宁市水务投资集团有限公司。被评估单位为海宁实康水务有限公司。

（一）委托人概况

一）委托人一：浙江钱江生物化学股份有限公司

1. 名称：浙江钱江生物化学股份有限公司(以下简称钱江生化公司)
2. 住所：浙江省海宁市海洲街道钱江西路178号钱江大厦19-21层
3. 法定代表人：叶启东
4. 注册资本：叁亿零壹佰肆拾万贰仟壹佰肆拾肆元
5. 类型：其他股份有限公司(上市)
6. 统一社会信用代码：913300001429396622
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：兽药生产业务（范围详见《中华人民共和国兽药生产许可证》），饲料添加剂的生产与销售（范围详见《饲料添加剂生产许可证》）。生物农药，酶制剂，赤霉素，柠檬酸的制造、销售及技术服务；化工原料（不含危险品及易制毒化学品）的生产与销售；经营本企业或本企业成员企业自产产品

及相关技术的出口业务，经营本企业或本企业成员企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；经营本企业或本企业成员企业的进料加工和“三来一补”业务，经济信息咨询，供热服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二) 委托人二：海宁市水务投资集团有限公司

1. 名称：海宁市水务投资集团有限公司(以下简称海宁水务公司)
2. 住所：浙江省海宁市海洲街道文苑南路 235 号
3. 法定代表人：阮国强
4. 注册资本：壹拾亿捌仟玖佰贰拾万玖仟伍佰玖拾元伍角叁分
5. 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
6. 统一社会信用代码：913304817793828575
7. 登记机关：海宁市市场监督管理局
8. 经营范围：给排水基础设施、污水处理基础设施及相关水务类项目的投资、开发、建设、经营管理。（以上范围涉及许可证或资质的凭有效许可证或资质经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）[不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等业务]

（二）被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：海宁实康水务有限公司(以下简称实康水务公司)
2. 住所：浙江省海宁市海昌街道双喜社区双喜桥东堍
3. 法定代表人：周旭辉
4. 注册资本：壹仟叁佰伍拾伍万美元
5. 公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）
6. 统一社会信用代码：913304817933892033
7. 发照机关：海宁市市场监督管理局
8. 经营范围：自来水处理及市政供水（凭有效卫生许可证经营）。（列入外商投资准入特别管理措施清单内的项目除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二) 企业历史沿革

1. 公司成立时情况

实康水务公司成立于2006年9月28日，初始注册资本1,125万美元，成立时股东和出资情况如下：海宁水务公司出资450万美元(占注册资本的40%)，实康浙江(香港)有限公司出资675万美元(占注册资本的60%)。

2. 公司历次股权变更情况

2007年6月，根据公司董事会决议，增加注册资本230万美元，其中：海宁水务公司新增出资92万美元，实康浙江(香港)有限公司出资138万美元。

2018年8月，根据公司董事会决议，实康浙江(香港)有限公司的名称经法定机关核准变更为北控水务浙江(香港)有限公司(以下简称北控水务公司)，故同意公司股东实康浙江(香港)有限公司的名称作相应变更。

经上述股权变更及增资后，截至评估基准日，实康水务公司的注册资本为1,355万美元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万美元)	出资比例
海宁水务公司	542.00	40%
北控水务公司	813.00	60%
合计	1,355.00	100%

三) 被评估单位前2年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

项目名称	2018年12月31日	2019年12月31日	基准日
资产	259,596,589.01	274,224,812.09	283,992,871.06
负债	57,385,294.63	71,318,463.35	76,573,389.59
股东权益	202,211,294.38	202,906,348.74	207,419,481.47
项目名称	2018年	2019年	2020年
营业收入	48,775,619.14	57,721,415.95	58,980,567.33
营业成本	26,869,935.47	32,654,010.57	30,839,306.31
利润总额	23,833,415.00	19,485,830.06	22,165,426.04
净利润	15,642,894.34	16,445,439.58	16,755,986.76

上述年度及基准日的财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。

四) 被评估单位经营情况等

实康水务公司为海宁水务公司与北控水务公司共同出资的从事供水业务的项目公司，拥有海宁市第三水厂供水工程项目特许经营权，设计供水量 30 万吨/日，业务模式为 BOT 模式，业务区域位于浙江省海宁市。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人钱江生化公司拟收购委托人海宁水务公司持有的实康水务公司股权。

（四）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

根据海宁市资产经营公司关于同意浙江钱江生物化学股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金有关事项的函、海宁市资产经营公司关于同意参与浙江钱江生物化学股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金有关事项的函、浙江钱江生物化学股份有限公司第九届董事会第四次会议决议，钱江生化公司拟发行股份购买海宁水务公司持有的实康水务公司股权，为此需要对实康水务公司的股东部分权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供实康水务公司股东部分权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的实康水务公司的股东部分权益。

评估范围为实康水务公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2020 年 12 月 31 日的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。按照实康水务公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2020 年 12 月 31 日财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 283,992,871.06 元、76,573,389.59 元和 207,419,481.47 元。具体内容如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		135,401,969.28

项 目	账面原值	账面净值
二、非流动资产		148,590,901.78
其中：长期应收款		98,303,696.61
固定资产	1,742,273.40	145,025.48
在建工程		32,588.51
无形资产		45,650,406.84
其中：无形资产——其他无形资产		45,650,406.84
长期待摊费用		2,821,474.96
递延所得税资产		1,637,709.38
资产总计		283,992,871.06
三、流动负债		57,728,079.82
四、非流动负债		18,845,309.77
负债合计		76,573,389.59
股东权益合计		207,419,481.47

1. 委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 主要资产基本情况如下：

(1) 货币资金

货币资金账面价值 100,880.43 元，系银行存款。

(2) 应收票据

应收票据账面价值 5,000,000.00 元，系银行承兑汇票。

(3) 应收账款

应收账款账面价值 5,703,826.12 元，其中账面余额 6,004,027.50 元，坏账准备 300,201.38 元，系应收的自来水款。

(4) 其他应收款

其他应收款账面价值 112,916,948.68 元，其中账面余额 112,921,948.68 元，坏账准备 5,000.00 元，包括应收的保证金和关联方往来款。

(5) 存货

存货账面价值 421,309.46 元，均为原材料，包括高锰酸钾、聚丙烯酰胺等药剂以及六角罗丝、螺栓等备品备件。上述存货均存放于浙江省海宁市海昌街道双喜社区双喜桥东堍的公司厂区内。

(6) 一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产账面价值 11,238,312.96 元,系公司拥有的一年内到期的海宁市第三水厂供水工程项目特许经营权保底收益金融资产。

(7) 长期应收款

长期应收款账面价值 98,303,696.61 元,系公司拥有海宁市第三水厂供水工程项目特许经营权保底收益金融资产。

(8) 设备类固定资产

设备类固定资产共计 228 台(套、辆),合计账面原值 1,742,273.40 元,账面净值 145,025.48 元,减值准备 0.00 元,主要包括浊度仪、颗粒计数器等设备,以及电脑、打印机和空调等办公设备和车辆,分布于浙江省海宁市海昌街道双喜社区双喜桥东堍的公司厂区内。

(9) 在建工程

在建工程账面价值 32,588.51 元,系设备安装工程,为千岛湖引水工程项目,位于浙江省海宁市海昌街道双喜社区双喜桥东堍的公司厂区内。

(10) 长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 2,821,474.96 元,包括机械反应池和悬浮球填料的摊余额。

3. 企业申报的无形资产

(1) 账面记录的无形资产

实康水务公司账面记录的无形资产为无形资产—其他无形资产。

无形资产—其他无形资产账面价值 45,650,406.84 元,为海宁市第三水厂供水工程项目特许经营权,该项目设计供水量 30 万吨/日,特许经营期限 30 年,即自 2006 年 10 月 9 日至 2036 年 10 月 8 日。

(2) 账面未记录的无形资产

实康水务公司未申报账面未记录的无形资产。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为2020年12月31日，并在评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 2021年1月13日海宁市资产经营公司向浙江钱江生物化学股份有限公司出具的《关于同意浙江钱江生物化学股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金有关事项的函》；

2. 2021年1月13日海宁市资产经营公司向海宁市水务投资集团有限公司出具的《关于同意参与浙江钱江生物化学股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金有关事项的函》；

3. 2021年1月15日浙江钱江生物化学股份有限公司召开的第九届董事会第四次会议的《九届四次董事会决议》。

（二）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《国有资产评估管理办法》；
3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
7. 《企业国有资产法》；
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》；
9. 《公司法》《民法典》《证券法》等；
10. 《上市公司重大资产重组管理办法》；
11. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》;
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》;
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》;
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》;
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》;
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》;
9. 《资产评估执业准则——企业价值》;
10. 《资产评估执业准则——无形资产》;
11. 《资产评估执业准则——不动产》;
12. 《资产评估执业准则——机器设备》;
13. 《企业国有资产评估报告指南》;
14. 《知识产权资产评估指南》;
15. 《资产评估价值类型指导意见》;
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》;
17. 《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组评估报告披露》。

(四) 权属依据

1. 实康水务公司提供的《企业法人营业执照》、公司章程和验资报告;
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料;
3. 国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、房屋所有权证、机动车行驶证、发票等权属证明;
4. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表;
2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及相关财务报表;
3. 被评估单位与海宁市住房和城乡建设局签订的《城市供水特许经营协议》;
4. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证;有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料;

5. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；

6. 主要原材料市场价格信息市场销价情况调查资料；

7. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；

8. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；

9. 从“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询的相关数据；

10. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率 LPR；

11. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

12. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

13. 其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

市场法包括上市公司比较法和交易案例比较法。由于国内资本市场上存在一定数量的与实康水务公司业务相同或类似的上市公司，可以通过公开渠道获得可比公司财务数据等资料，因此，可以采用上市公司比较法对实康水务公司进行评估。由于难以获得足够的具备详细信息的可比交易案例，因此本次评估不采用交易案例比较法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。在资产基础法评估中，由于实康水务公司的主要资产及收益来源为海宁市第三水厂供水工程项目特许经营权（账列一年内到期的非流动资产、长期应收款和无形资产—其他无形资产科目），其未来收益能够合理预测，与未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，因此在资产基础法中对供水工程项目特许经营权单独采用收益法进行评估。

综上所述，资产基础法和收益法可认为是同一种方法，故本次不再采用整

体收益法对被评估单位股权价值进行评估。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用市场法和资产基础法对委托评估的被评估单位的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定采用市场法的评估测算结果作为评估对象的评估结论。

(二) 资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-∑各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

对于人民币存款，以核实后账面值为评估值。

2. 应收票据

应收票据以核实后的账面值为评估价值。

3. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

(1) 应收账款

应收账款均为应收关联方的自来水款，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

(2) 其他应收款

其他应收款包括应收的关联方往来款和保证金，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

4. 预付款项

预付账款包括预付的招标费和油卡，经评估人员核实，期后能够实现相应的资产或权益，故以核实后账面值为评估值。

5. 存货

存货均为原材料，由于被评估单位原材料成本核算较为合理，原材料购置期限较短且流转较快，以核实后的账面值为评估值。

6. 一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产系公司拥有的海宁市第三水厂供水工程项目特许经营权保底收益金融资产。本次将保底收益金融资产统一在相关特许经营权中进行评估，故此处评估为零。

二) 非流动资产

1. 长期应收款

长期应收款系公司拥有的海宁市第三水厂供水工程项目特许经营权摊余额保底收益金融资产，本次将保底收益金融资产统一在相关特许经营权中进行评估，故此处评估为零。

2. 设备类固定资产

设备类固定资产主要包括浊度仪、颗粒计数器等设备，以及电脑、打印机和空调等办公设备和车辆。

评估人员查阅了相关文件和原始凭证，对设备类固定资产进行了一般的核查验证。经核实，上述设备类固定资产均与海宁市第三水厂供水工程项目运营相关，已在相关特许经营权价值评估时考虑，故此处评估为零。

3. 在建工程

评估人员核查了在建项目的财务记录，系千岛湖引水工程项目的前期勘察设计费用。由于无法合理测算千岛湖引水项目工程实施后供水处理成本的变化，故本次评估未考虑该在建工程对相应特许经营权评估价值可能的影响。经核实，千岛湖引水项目安装工程，由于项目建设不久，各项投入时间较短，经了解，支出合理，工程进度正常，故以核实后的账面值为评估价值。

4. 无形资产—其他无形资产

(1) 概况

列入评估范围的无形资产为实康水务公司运营的海宁市第三水厂（合计 30 万吨/日供水能力）供水工程项目特许经营权，该特许经营权以 BOT 形式取得，通过收取水费来回收前期的投资并获得收益，协议期满后将项目移交给政府。特许经营期限为 30 年，即自 2006 年 10 月 9 日至 2036 年 10 月 8 日。

(2) 评估方法选择

根据现行资产评估准则及有关规定，无形资产评估的基本方法有成本法、市场法和收益法。

成本法是把现行条件下重新形成或取得被评估资产所需承担的全部成本（包括机会成本）、费用等作为重置价值，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置价值中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。对无形资产而言，由于其投入与产出具有弱对应性，有时创建的成本费用较低而带来的收益却很大。相反，有时创建的成本费用很高，但带来的收益却不高，故本次未选用成本法。

市场法是指利用市场上同类或类似资产的近期交易价格，经直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其采用替代原则，要求充分利用类似资产成交的价格信息，并以此为基础判断和估测被评估资产的价值。由于无形资产具有较强的独特性，交易案例较少，信息公开程度较差，因而很难获得可比的近期交易案例，市场法评估赖以使用的条件受到限制，故本次评估未选用市场法。

收益法是通过估算被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。特许经营权无形资产未来产生的收益能够合理预测，与收益风险程度相对应的折现率也能合理估算，结合本次资产评估的对象、评估目的和所收集的资料，本次对其采用收益法进行评估。

(3) 评估方法说明

收益法是指通过估算待估特许经营权无形资产在未来的预期正常收益，选用适当的折现率将其折成现值后累加，以此估算待估特许经营权无形资产评估价值的方法。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i} - P$$

式中 V：待估特许经营权无形资产价值

A_i ：第 i 年的现金流

r：折现率

n：收益年限

P：期初营运资金

根据本次评估目的、评估对象的具体情况，本次评估采用分段法对特许经营权的收益进行预测，即将特许经营权未来收益分为预测期期间的收益（即明确的预测期期间产生的现金流）和预测期结束时的收益（即明确的预测期结束时产生的现金流）。其中：

特许经营权预测期期间的现金流 = 息税前利润 + 折旧及摊销（含预计负债）
- 资本性支出 - 营运资金补充

特许经营权预测期结束时的现金流 = 营运资金收回

采用分段法对特许经营权的收益进行预测，并选用适当的折现率将其折成现值后，再扣除评估基准日的期初营运资金价值，最终确定无形资产价值。

5. 长期待摊费用

长期待摊费用包括机械反应池、悬浮球填料等费用的摊余额。经核实，上述长期待摊费用均与海宁市第三水厂供水工程项目运营相关，本次评估已在相关特许经营权价值评估时考虑，故此处将其评估为零。

6. 递延所得税资产

递延所得税资产包括被评估单位计提应收账款坏账准备和预计负债产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。对于计提应收账款坏账准备产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产，由于评估时将企业计提的坏账准备评估为零，故对相应形成的递延所得税资产也评估为零；对于计提预计负债而形成的所得税资产，因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述所得税资产以核实后的账面值为评估值。

三) 负债

负债包括流动负债和非流动负债，包括应付账款、应付职工薪酬、应交税

费、应付股利和其他应付款等流动负债，及预计负债和递延所得税负债等非流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担（或预计未来发生）的债务，以核实后的账面值为评估值。

（二）市场法简介

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

一）市场法的应用前提

1. 有一个充分发展、活跃的资本市场；
2. 资本市场中存在足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例；
3. 能够收集并获得可比企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；
4. 可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

二）市场法的模型

1. 市场法方法简介

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

2. 评估方法选择

由于难以收集足够的在详细信息、交易时间等方面与实康水务公司较为接近的可比交易案例，因此本次评估不宜选择交易案例比较法。可比上市公司的经营和财务数据的公开性比较强且比较客观，上市公司比较法具有较好的操作

性。结合本次资产评估的对象、评估目的和所收集的资料，本次采用上市公司比较法对委托评估的实康水务公司股东全部权益进行评估。

上市公司比较法是通过分析、调整可比上市公司股东全部权益价值与其经营收益能力指标、资产价值或其他特定非财务指标之间的价值比率来确定被评估单位的价值比率，然后，根据被评估单位的经营收益能力指标、资产价值或其他特定非财务指标来估算其股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值 = (股权投资价值比率 × 被评估单位相应参数) × (1 - 缺少流动性折扣率) × (1 + 控制权溢价率) + 非经营性、溢余资产净值

或：

股东全部权益价值 = (全投资价值比率 × 被评估单位相应参数 - 少数股东权益 - 付息债务) × (1 - 缺少流动性折扣率) × (1 + 控制权溢价率) + 非经营性、溢余资产净值

被评估单位价值比率 = 可比公司相应价值比率 × 修正系数

三) 评估思路

本次评估采用上市公司比较法，基本评估思路如下：

1. 分析被评估单位所在的行业、经营、规模和财务状况等，确定可比上市公司。可比上市公司在运营上和财务上和被评估单位有相似的特征。
2. 分析、比较被评估单位和可比上市公司的主要财务指标。
3. 对可比上市公司选择适当的价值比率，并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算出被评估单位的价值比率。
4. 根据被评估单位的价值比率，考虑控制权溢价和流动性折扣的适当性后，在此基础上加回公司溢余资产、非经营性资产的价值，最终确定被评估单位的股权价值。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2021年1月6日开始，评估报告日为2021年5月28日。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；

2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集整理自来水行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划；
8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；
4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。
5. 获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值。
6. 获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；

2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步资产评估报告；
4. 对初步资产评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提。

(3) 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

(6) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德。

(2) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支

出，均在年度内均匀发生。

(3) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(4) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对被评估单位造成重大不利影响。

3. 特殊假设

假设实康水务公司运营的海宁市第三水厂供水工程项目的未来供水保底水量、保底水价和超供水价保持当前的收费标准。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，实康水务公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 283,992,871.06 元，评估价值 318,172,205.24 元，评估增值 34,179,334.18 元，增值率为 12.04%；

负债账面价值 76,573,389.59 元，评估价值 76,573,389.59 元；

股东全部权益账面价值 207,419,481.47 元，评估价值 241,598,815.65 元，评估增值 34,179,334.18 元，增值率为 16.48%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	135,401,969.28	124,468,857.70	-10,933,111.58	-8.07
二、非流动资产	148,590,901.78	193,703,347.54	45,112,445.76	30.36
其中：长期应收款	98,303,696.61	0.00	-98,303,696.61	-100.00
固定资产	145,025.48	0.00	-145,025.48	-100.00
在建工程	32,588.51	32,588.51		
无形资产	45,650,406.84	192,108,100.00	146,457,693.16	320.82
无形资产——其他无形资产	45,650,406.84	192,108,100.00	146,457,693.16	320.82

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
长期待摊费用	2,821,474.96	0.00	-2,821,474.96	-100.00
递延所得税资产	1,637,709.38	1,562,659.03	-75,050.35	-4.58
资产总计	283,992,871.06	318,172,205.24	34,179,334.18	12.04
三、流动负债	57,728,079.82	57,728,079.82		
四、非流动负债	18,845,309.77	18,845,309.77		
其中：递延所得税负债	12,594,673.64	12,594,673.64		
负债合计	76,573,389.59	76,573,389.59		
股东全部权益	207,419,481.47	241,598,815.65	34,179,334.18	16.48

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 市场法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，实康水务公司股东全部权益价值采用市场法评估的结果为 239,000,000.00 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

实康水务公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 241,598,815.65 元，市场法的评估结果为 239,000,000.00 元，两者相差 2,598,815.65 元，差异率为 1.09%。

市场法是从整体市场的表现和未来的预期来评定企业的价值，客观反映了投资者对企业当前市场供需状态下的市场价值。而对实康水务公司采用的资产基础法（可认为是收益法）是立足于企业本身的获利能力来预测企业的价值，两者是相辅相成的。

对实康水务公司采用的资产基础法评估（可认为是收益法）是以资产的预期收益为价值标准，反映的是企业未来获利能力的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、行业政策、市场环境、政府财政状况以及资产的有效使用等多种条件的影响。市场法是将评估对象与同行业的上市公司进行比较，对这些上市公司已知价格和经济数据作适当的修正，以此反映当前市场状态下的价值。综上所述，由于两种评估方法采用不同角度来反映企业价值，从而造成两种评估方法结论产生差异。

资产基础法（可认为是收益法）是通过对实康水务公司未来预期收益的折现确定评估值。在目前新型冠状病毒疫情、国内经济下行压力、未来水质提标

改造等多重不确定性因素下，企业的未来收益的预测存在一定不确定性。相对于市场法而言，这种不确定性对收益法的影响更大。市场法的评估结果是通过对标的企业所在成熟证券市场上类似可比公司分析对比基础上得出的，上市公司的市场价格是各个投资者在公平市场状况下自由交易得出的公允价值，由于其是以现实市场上的参照物来评价评估对象的价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强等特点，其评估结果能够较好的反映各个投资者在当前市场状况下对企业公允价值的判断。结合本次评估目的、两种方法的评估结果相比较，市场法的评估结果能够更好地体现当前市场状况下的企业价值。

因此，本次评估最终采用市场法评估结果 239,000,000.00 元（大写为人民币贰亿叁仟玖佰万元整）作为实康水务公司股东全部权益的评估值。

截至评估基准日，海宁水务公司持有实康水务公司 40%股权，按此比例计算，海宁水务公司持有实康水务公司的股权评估价值为 95,600,000.00 元。

十一、特别事项说明

1. 在对实康水务公司股东部分权益价值评估中，评估人员对实康水务公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是实康水务公司责任，评估人员的责任是对实康水务公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结论和实康水务公司股东部分权益价值评估结论会受到影响。

2. 实康水务公司承诺，截至评估基准日，不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

3. 实康水务公司、海宁市水务投资集团有限公司和海宁市住房和城乡建设局于2021年5月签订了《补充购水协议》，各方对水费支付主体进行了重新约定，本次资产基础法评估时已考虑上述期后事项对评估对象价值的影响。

4. 新型冠状病毒肺炎疫情现已在全球爆发。对于截至评估基准日实康水务公司实际经营情况和市场状况在评估时已适当考虑，但是由于目前该疫情对后

续经济形势的影响仍难以准确预估，如后续发展情况与本次评估估算存在较大差异将影响评估结论。

5. 本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

6. 本次评估中，评估人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

7. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东部分权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。本次评估已考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

8. 本次股东部分权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

9. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

10. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不

承担责任。

3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起至 2021 年 12 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

8. 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 5 月 28 日。



法定代表人：

资产评估师：

(Handwritten signatures of the legal representative and three assessors)

